



Assemblée générale

Distr. générale
29 septembre 2015
Français
Original : anglais

Soixante-dixième session

Point 134 de l'ordre du jour

Projet de budget-programme pour l'exercice biennal 2016-2017

Étude concernant les besoins en locaux à long terme des organismes des Nations Unies à New York pour la période 2015-2034

Rapport du Secrétaire général

Résumé

Comme demandé par l'Assemblée générale à la section VII de sa résolution 69/262, on trouvera dans le présent rapport des renseignements sur les besoins en locaux à long terme des organismes des Nations Unies à New York et une analyse détaillée de chacune des quatre formules considérées comme viables par l'Assemblée : a) construction d'un bâtiment sur la pelouse nord, financée par des contributions extraordinaires; b) construction d'un bâtiment sur la pelouse nord, avec financement externe; c) conclusion d'un bail avec option d'achat avec la United Nations Development Corporation (bâtiment DC-5); d) maintien du statu quo quant à l'utilisation des locaux loués.

On y trouvera aussi une description des principales hypothèses et une estimation des besoins en locaux qui ont servi à l'analyse financière sur 50 ans, y compris des estimations concernant l'effectif du personnel et l'incidence potentielle des stratégies de gestion souple de l'espace de travail, d'Umoja et du dispositif de prestation de services centralisée à New York. D'autres éléments sont également décrits dans le rapport, tels que l'intégrité architecturale du complexe du Siège, des considérations concernant le calendrier et les notes de crédit.

La formule portant sur le bâtiment DC-5 est celle qui présente le meilleur rapport coût-avantages en ce qu'elle permettrait à l'Organisation de regrouper dans un seul bâtiment la majeure partie de son personnel hébergé actuellement dans des locaux qu'elle loue et de devenir propriétaire du bâtiment à l'expiration du bail de 30 ans.



L'Assemblée générale est invitée à prendre note du rapport, à prier le Secrétaire général d'analyser plus avant la formule relative au bâtiment DC-5, formule jugée la plus viable et la plus solide, à autoriser le Secrétaire général à prendre les mesures voulues pour la mettre en œuvre et à ouvrir un crédit de 2 515 400 dollars pour l'exercice biennal 2016-2017, montant qui s'ajouterait à celui déjà demandé dans le cadre du projet de budget-programme pour le même exercice et qui serait imputé au fonds pour imprévus.

Table des matières

	<i>Page</i>
I. Introduction	4
II. Principales hypothèses et estimation des besoins en locaux	4
A. Effectif du personnel	4
B. Stratégies de gestion souple de l'espace de travail	6
C. Évolution des effectifs	7
D. Incidence potentielle de l'entrée en service d'Umoja et de la mise en œuvre du dispositif de prestation de services centralisée	8
E. Proportion entre les locaux appartenant à l'ONU et les locaux loués	9
F. Besoins en locaux	9
III. Autres éléments pris en compte dans le cadre de l'étude	11
A. Intégrité architecturale du complexe du Siège de l'Organisation des Nations Unies	11
B. Considération concernant le calendrier	12
C. Obtention d'une note de crédit aux fins du financement des formules 2 et 3	14
IV. Évaluation comparative des différentes formules	15
A. Récapitulatif et méthode de travail	15
B. Résultats de l'étude relative à chaque formule	18
C. Évaluation comparative	30
V. Prochaines étapes	32
VI. Ressources nécessaires	33
VII. Mesures que l'Assemblée générale est invitée à prendre	34
Annexes	
I. Analyse financière des formules proposées	36
II. Analyse de sensibilité de l'effet des différentes hypothèses	38

I. Introduction

1. À la section VII de sa résolution 69/262, l'Assemblée générale s'est dite consciente qu'il fallait satisfaire les besoins en locaux à long terme de l'Organisation et a prié le Secrétaire général de lui présenter, à sa soixante-dixième session, des informations complètes à jour sur les quatre formules qu'elle avait considérées comme viables.

2. L'Assemblée générale a estimé que 4 des 10 formules présentées dans le rapport précédent étaient viables, à savoir :

a) La construction d'un bâtiment sur la pelouse nord, financée au moyen de contributions extraordinaires;

b) La construction d'un bâtiment sur la pelouse nord, sous réserve des possibilités de financement par des tiers;

c) La construction par la United Nations Development Corporation (UNDC) d'un bâtiment, le bâtiment DC-5, sur l'emplacement du terrain de jeu Robert Moses, selon la formule d'un contrat de location avec achat;

d) Le maintien du statu quo quant à l'utilisation des locaux loués.

3. L'Assemblée générale a prié instamment le Secrétaire général de veiller à ce que les quatre formules soient envisagées sur un pied d'égalité et de s'employer à obtenir les conditions les plus avantageuses qui permettent à l'Organisation de satisfaire ses besoins en locaux à long terme; elle l'a également prié de lui communiquer des informations complètes à jour sur les éléments suivants : les charges financières, les prévisions de dépenses exactes sur la période considérée, les prévisions relatives aux besoins du point de vue de l'aménagement de l'espace et des prescriptions techniques. Elle a estimé que la formule 3 semblait constituer une possibilité tout à fait réaliste et sérieuse et a demandé des renseignements à jour touchant les coûts financiers calculés sur la base de l'établissement d'une cote de crédit préliminaire et les conditions de location proposées.

4. L'Assemblée générale a également demandé des informations à jour sur d'autres éléments de nature à influencer sur l'étude, notamment la poursuite de la mise en œuvre de la stratégie de gestion souple de l'espace de travail, stratégie sur laquelle elle a souhaité disposer d'estimations fondées sur des statistiques afin de cerner les incidences sur les prévisions relatives à la surface de bureaux nécessaire; les effets que la mise en service d'Umoja et le nouveau dispositif de prestation de services centralisée pourraient avoir en ce qui concerne l'effectif, les compétences et la localisation du personnel; la nécessité de respecter l'intégrité architecturale du complexe de l'Organisation des Nations Unies et le projet d'origine élaboré par le Bureau des architectes-conseil.

II. Principales hypothèses et estimation des besoins en locaux

A. Effectif du personnel

5. La première étape de l'étude sur les besoins en locaux à long terme pour la période 2015-2034 a consisté à faire le point de l'effectif total en poste à New York. Comme dans les rapports antérieurs, on entend par « personnel » les fonctionnaires,

les consultants, les stagiaires et les vacataires. Les chiffres actualisés ont été communiqués par les services administratifs des départements et bureaux du Secrétariat et par les fonds, les programmes et les institutions spécialisées des Nations Unies qui ont dit être intéressés par l'idée de partager des locaux avec le Secrétariat.

6. Conformément à la résolution 67/254 A de l'Assemblée générale et comme prévu dans le rapport précédent (A/68/734), l'équipe chargée du projet a pris en considération deux grands groupes de participants et de participants potentiels dans son analyse des différentes formules concernant les besoins en locaux à long terme : a) le Secrétariat et d'autres bureaux; b) le Secrétariat, d'autres bureaux et les fonds et programmes.

7. Les « autres bureaux » correspondent à 36 bureaux relevant d'institutions spécialisées, de fonds et programmes et de bureaux affiliés qui sous-louent ou ont traditionnellement sous-loué des locaux auprès du Secrétariat en raison de leur petite taille. Il s'agit notamment de la Commission de la fonction publique internationale, de l'Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture et de l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture.

8. Plusieurs fonds et programmes ont récemment émis le souhait de participer à l'étude sur les besoins en locaux à long terme, alors qu'ils n'avaient pas été pris en considération dans le rapport précédent.

9. Le Programme des Nations Unies pour le développement (PNUD), l'Entité des Nations Unies pour l'égalité des sexes et l'autonomisation des femmes (ONU-Femmes) et le Fonds des Nations Unies pour la population (FNUAP) sont pris en considération dans le présent rapport. La raison pour laquelle ONU-Femmes et le FNUAP s'intéressent désormais à la question tient au fait que la date d'occupation prévue pour le bâtiment DC-5 (formule 3) a été retardée et coïncide à peu près avec la date d'expiration des contrats de location conclus par ces entités. La majeure partie du personnel du PNUD est hébergée dans l'immeuble DC-1; la date d'expiration du bail de cet immeuble a toujours constitué un facteur déterminant pour le PNUD et celui-ci a donc été pris en considération dans le rapport précédent.

10. On estime que le nombre total des membres du personnel des fonds et programmes participant à l'étude qui seront en poste à New York s'élèvera à 1 300 en 2020, compte tenu du taux de croissance, des réductions prévues comme suite aux mutations dans d'autres lieux d'affectation et d'autres facteurs.

11. Le tableau 1 indique la répartition de l'effectif en poste à New York en 2015.

Tableau 1
Répartition de l'effectif en poste à New York

	2013 (d'après le rapport A/68/734)	2015 (chiffres actualisés)	
		Secrétariat et autres bureaux	Secrétariat, autres bureaux et fonds et programmes
A. Répartition par entité de l'effectif en poste à New York			
Départements de l'ONU	8 516	8 516	8 516
Autres bureaux	227	340 ^a	340

	2013 (d'après le rapport A/68/734)	2015 (chiffres actualisés)	
		Secrétariat et autres bureaux	Secrétariat, autres bureaux et fonds et programmes
Fonds et programmes	850	–	1 300 ^b
Total	9 593	8 856	10 156
B. Effectif installé dans les locaux appartenant à l'ONU et titulaires de postes non sédentaires			
Complexe du Siège et autres locaux appartenant à l'ONU	3 898	3 898	3 898
Postes non sédentaires	937	916	916
Total	4 835	4 814	4 814
C. Nombre total de postes de travail nécessaires en dehors des locaux appartenant à l'ONU (A-B)			
	4 758	4 042	5 342

^a 340 personnes relevant de 36 petits bureaux qui sous-louent des locaux auprès du Secrétariat dans des bâtiments situés en dehors du complexe du Siège ont été prises en compte dans l'étude.

^b Comprend l'effectif prévu en 2020 pour le PNUD et pour ONU-Femmes et le FNUAP, ces deux organismes n'ayant pas été pris en compte dans le rapport précédent.

B. Stratégies de gestion souple de l'espace de travail

12. Au paragraphe 10 de la section VII de sa résolution 69/262, l'Assemblée générale a prié le Secrétaire général d'aller plus avant dans l'analyse afin de disposer d'estimations fondées sur des statistiques au sujet des incidences que la mise en œuvre d'une stratégie de gestion souple de l'espace de travail aurait sur les prévisions relatives à la surface de bureaux nécessaire à long terme.

13. À l'issue d'une étude préliminaire et de la publication de son rapport sur la gestion souple de l'espace de travail au Siège de l'Organisation des Nations Unies (A/68/387), le Secrétaire général a estimé que l'on pourrait réduire d'environ 20 % la superficie totale des locaux loués, car l'on pouvait mieux utiliser l'espace existant, en particulier dans les bâtiments appartenant à l'Organisation, et obtenir un gain de quelque 25 %. Cela correspondait à une superficie brute moyenne de 16 mètres carrés (176 pieds carrés) par personne dans des espaces dont la configuration avait été normalisée, ce qui signifiait que quelque 630 personnes de plus pouvaient être hébergées dans le bâtiment du Secrétariat tel que rénové à l'issue du plan-cadre d'équipement. Ces chiffres ont servi au calcul des besoins en locaux dont il a été question dans le précédent rapport sur les besoins en locaux à long terme (A/68/734).

14. Depuis, le Secrétaire général a affiné les stratégies de gestion souple de l'espace de travail à New York, amélioré les configurations normalisées pour les espaces de bureau en se fondant sur les constatations issues du projet pilote et établi une étude de faisabilité détaillée sur la mise en œuvre des stratégies à New York. Des stratégies de planification génériques ont été appliquées à différents départements et bureaux dans le cadre de l'étude, ce qui a permis de choisir

différentes formules en fonction du type de travail effectué et d'arrêter une stratégie concernant la résiliation des baux de certains bâtiments. Il est rendu compte de ces efforts dans le rapport précédent.

15. Comme suite à la demande formulée par l'Assemblée générale dans sa résolution 69/274 A concernant la poursuite de la mise en œuvre des activités prévues, la mise en œuvre de stratégies de gestion souple de l'espace de travail est en cours au Siège.

16. Dans la nouvelle étude, ce ne sont plus 630 personnes de plus, mais 800, qui pourraient être hébergées dans le bâtiment du Secrétariat, compte tenu d'une analyse détaillée des différentes activités menées dans le bâtiment. La superficie brute moyenne par personne a donc été ramenée de 16 mètres carrés par personne (176 pieds carrés) à environ 15,5 mètres carrés (168 pieds carrés).

17. Les nouvelles estimations statistiques de l'incidence éventuelle des stratégies de gestion souple de l'espace de travail sur les besoins en locaux ont été prises en considération dans le présent rapport, comme l'illustre le tableau 2.

Tableau 2

Répartition de l'effectif à l'issue de la mise en œuvre de stratégies de gestion souple de l'espace de travail (2018)

	<i>Secrétariat et autres bureaux</i>	<i>Secrétariat, autres bureaux et fonds et programmes</i>
A. Répartition par entité de l'effectif en poste à New York		
Départements de l'ONU	8 516	8 516
Autres bureaux	340	340
Fonds et programmes participants	–	1 300
Total	8 856	10 156
B. Effectif installé dans les locaux appartenant à l'ONU et titulaires de postes non sédentaires		
Complexe du Siège et autres locaux appartenant à l'ONU	4 698	4 698
Postes non sédentaires	916	916
Total	5 614	5 614
C. Nombre total de postes de travail nécessaires en dehors des locaux appartenant à l'ONU (A-B)		
	3 242	4 542

C. Évolution des effectifs

18. Comme cela était déjà le cas dans le rapport précédent, trois scénarios ont été retenus en vue de la détermination des besoins en locaux :

a) Un scénario prévoyant une croissance annuelle de l'effectif de 1,1 %, qui correspond à la tendance des 20 dernières années et prend en considération l'effet net de l'augmentation et de la réduction du nombre d'activités inscrites au programme de travail de l'ONU;

b) Un scénario prévoyant une croissance nulle dans le cadre duquel on suppose que l'augmentation ou la réduction des activités inscrites au programme de travail de l'Organisation n'auront aucun effet net sur l'effectif total;

c) Un scénario prévoyant une diminution annuelle de 0,5 %, l'augmentation ou la réduction des activités inscrites au programme de travail de l'ONU seraient partiellement compensées par des facteurs tels que la mise en service d'Umoja et la mise en œuvre du dispositif de prestation de services centralisée à New York.

19. Ces trois scénarios ont servi à l'établissement d'estimations concernant l'effectif pour lequel il faudra trouver un poste de travail entre 2015 et 2034, en dehors des locaux appartenant à l'ONU.

D. Incidence potentielle de l'entrée en service d'Umoja et de la mise en œuvre du dispositif de prestation de services centralisée

20. Le Secrétaire général a établi un rapport sur le cadre devant servir à la mise en œuvre d'un dispositif de prestation de services centralisée au Secrétariat de l'Organisation des Nations Unies (A/70/323), rapport qui a été présenté à l'Assemblée générale à sa soixante-dixième session. Coïncidant avec l'objectif consistant à créer un Secrétariat véritablement mondial, le dispositif de prestation de services centralisée permettrait de disposer de services administratifs fournissant les services voulus, au moment voulu et à l'endroit voulu, ce qui aiderait le Secrétariat à mieux s'acquitter de ses mandats.

21. Compte tenu de l'incidence de l'entrée en service d'Umoja, de la mise en œuvre du dispositif de prestation de services centralisée et de l'évolution des mandats, le Secrétariat prend pour hypothèse que l'évolution de l'effectif en poste au Siège dans les 20 prochaines années cadrera avec l'un des trois scénarios retenus dans le présent rapport aux fins de la détermination des besoins en locaux à long terme, ces scénarios couvrant une fourchette allant d'un recul annuel de 0,5 % à une croissance annuelle de 1,1 %.

22. Le tableau 3 indique le nombre de personnes pour lesquelles des postes de travail sont ou seront nécessaires en dehors des locaux appartenant à l'ONU selon les trois scénarios d'évolution des effectifs.

Tableau 3
Nombre de personnes pour lesquelles des postes de travail sont ou seront nécessaires en dehors des locaux appartenant à l'ONU selon les trois scénarios d'évolution des effectifs

	2015	Accroissement de l'effectif (pourcentage)	2020	2034
		1,1	3 688	5 076
Secrétariat et autres bureaux – locaux loués en dehors du complexe du Siège	4 042	Croissance nulle	3 242	3 242
		-0,5	3 045	2 521
		1,1	4 988	6 592

	2015	Accroissement de l'effectif (pourcentage)	2020	2034
Secrétariat, autres bureaux et fonds et programmes – locaux loués en dehors du complexe du Siège	n. d.	Croissance nulle	4 542	4 542
		-0,5	4 345	3 733

E. Proportion entre les locaux appartenant à l'ONU et les locaux loués

23. Dans ses rapports précédents, le Secrétaire général fixait à 80/20 le ratio idéal entre les locaux appartenant à l'ONU et les locaux qu'elle loue à New York et en faisait le facteur principal à prendre en considération aux fins de la détermination des besoins en locaux. Il s'agissait de permettre à l'Organisation de tirer le meilleur parti des locaux qui lui appartenaient, tout en continuant à louer des locaux de façon à disposer de la latitude voulue pour faire face aux fluctuations des effectifs, en particulier les fluctuations ponctuelles.

24. Dans le présent rapport, ce ratio n'est plus considéré comme l'élément déterminant, car d'autres facteurs tenant aux différentes formules envisagées prennent le pas, comme indiqué au paragraphe 25. De plus, dans d'autres lieux d'affectation, qu'il s'agisse des villes sièges ou des commissions économiques et sociales, le personnel du Secrétariat occupe des locaux appartenant à l'Organisation ou dont les droits d'usage lui ont été cédés, l'exception étant le Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme à Genève, lequel sera hébergé dans le Palais des Nations une fois achevés les travaux du plan stratégique patrimonial.

25. Dans le cas des formules 1 et 2 (construction d'un bâtiment sur la pelouse nord), la nécessité de prendre en considération l'intégrité architecturale du complexe du Siège et les plans du Bureau des architectes-conseils limite la taille du nouveau bâtiment et pèse donc sur le ratio entre les locaux appartenant à l'ONU et les locaux qu'elle loue, quelle que soit l'évolution de l'effectif. En ce qui concerne la formule 3, le facteur déterminant quant à la taille du bâtiment DC-5 tient à la nécessité de tirer le meilleur parti du terrain constructible, dans les conditions prévues dans le mémorandum d'accord conclu avec les autorités de l'État et de la ville de New York.

F. Besoins en locaux

26. Deux grands éléments ont été pris en compte dans le calcul des besoins en locaux : les espaces de bureau et les espaces d'appui et espaces divers. Les quatre formules envisagées diffèrent par la taille, mais les besoins pris en compte sont analogues, exception faite de certains ajustements expliqués au paragraphe 27, de façon à donner suite à la demande faite par l'Assemblée générale au paragraphe 5 de la section VII de sa résolution 69/262, à savoir traiter les quatre formules sur un pied d'égalité.

27. Un troisième élément est également pris en considération dans l'étude, à savoir les halls d'entrée, les locaux techniques, les salles informatiques, les espaces

réservés au matériel de sécurité et les espaces servant au stockage du matériel d'entretien, qui permettent à tout bâtiment quel qu'il soit de fonctionner. Ces espaces influent sur le coût global de toutes les formules, qu'il s'agisse d'un nouveau bâtiment ou de locaux pris à bail, et sont inclus dans l'analyse financière; ils n'apparaissent cependant pas dans le tableau 4.

Besoins en espaces de bureau

28. Les espaces de bureau englobent les espaces dont les membres du personnel se servent pour travailler seuls ou en groupe. Les espaces entrant dans cette catégorie sont modulables, comme indiqué dans le rapport du Secrétaire général consacré à une étude de faisabilité détaillée de la mise en œuvre de stratégies de gestion souple de l'espace de travail (A/69/749). Il s'agit d'espaces individuels (bureaux individuels fermés et postes de travail individuels), de salles de réunion de petite taille ou de taille intermédiaire (entre 2 et 16 occupants) se trouvant aux mêmes étages que les bureaux, de cabines de réflexion, de salles de stockage, de coins-cuisine, de salles abritant des imprimantes ou des photocopieurs, d'espaces de réunion ouverts, d'espaces travail-détente et d'espaces de réception. La taille des espaces de bureau nécessaire pour chaque formule et chaque scénario concernant l'évolution de l'effectif a été obtenue en multipliant le nombre de membres du personnel par une superficie brute de 15,5 mètres carrés (168 pieds carrés) par personne.

Besoins en espaces d'appui et autres espaces

29. Outre les bureaux à proprement parler, il faut prévoir d'autres espaces, tels que les salles de réunion de grande taille (entre 16 et 24 occupants) et les espaces nécessaires aux activités qui se déroulaient dans la Bibliothèque Dag Hammarskjöld et le bâtiment de l'annexe sud. Conformément au paragraphe 14 de la section VIII de la résolution 69/274 de l'Assemblée générale et comme indiqué dans le treizième rapport annuel du Secrétaire général sur l'état d'avancement de l'exécution du plan-cadre d'équipement (A/70/373), le mieux est de trouver une solution dans le cadre de l'étude sur les besoins en locaux à long terme pour les activités qui se déroulaient dans ces deux bâtiments.

30. Le tableau 4 récapitule l'espace total qui serait nécessaire pour chacun des scénarios concernant l'évolution de l'effectif.

Tableau 4

Besoins totaux en locaux en dehors du complexe de l'Organisation en 2020

(Superficie brute, en pieds carrés)

<i>Évolution de l'effectif</i>	<i>Espaces de bureau :</i>		<i>Espaces d'appui et autres espaces</i>	<i>Espace total : Secrétariat, autres bureaux et fonds et programmes</i>
	<i>Secrétariat et autres bureaux</i>	<i>Secrétariat, autres bureaux et fonds et programmes</i>		
Croissance nulle	544 656	763 056	319 758	1 082 814
Augmentation de 1,1 %	619 653	838 053	319 758	1 157 811
Diminution de 0,5 %	511 640	730 040	319 758	1 049 798

31. Étant donné que la superficie varie en fonction de la formule envisagée et selon qu'il s'agit de locaux appartenant à l'ONU ou loués par elle, certaines hypothèses ont été formulées quant à la superficie des espaces d'appui et autres espaces, comme indiqué dans le tableau 5. À des fins de planification, il est supposé que les activités de la Bibliothèque Dag Hammarskjöld exigeant des échanges avec le public seront maintenues à Manhattan, dans des locaux appartenant à l'Organisation, et occuperont une superficie équivalant à la moitié de celle actuellement dévolue à la Bibliothèque. Les autres activités, qui touchent principalement les collections, ou magasins, seront hébergées dans des locaux loués par l'Organisation en dehors de Manhattan.

Tableau 5
Espaces d'appui et autres espaces pour chacune des formules

(Superficie brute, en pieds carrés)

<i>Locaux appartenant à l'ONU ou loués par elle</i>	<i>Formules 1 et 2 (bâtiment sur la pelouse nord)</i>	<i>Formule 3 (DC-5)</i>	<i>Formule 4 (statu quo)</i>
Nouveau bâtiment	163 392	270 888	0
Locaux loués par l'Organisation	119 909	48 870	228 837
Total	283 301	319 758	228 837

III. Autres éléments pris en compte dans le cadre de l'étude

A. Intégrité architecturale du complexe du Siège de l'Organisation des Nations Unies

32. Dans son rapport précédent, le Secrétaire général a décrit la manière dont l'équipe chargée du projet avait pris en considération la valeur architecturale et historique du complexe du Siège, chef-d'œuvre emblématique du modernisme du milieu du siècle dernier. De plus, l'architecture du complexe a fini par devenir un symbole de la mission et des idéaux de l'Organisation des Nations Unies.

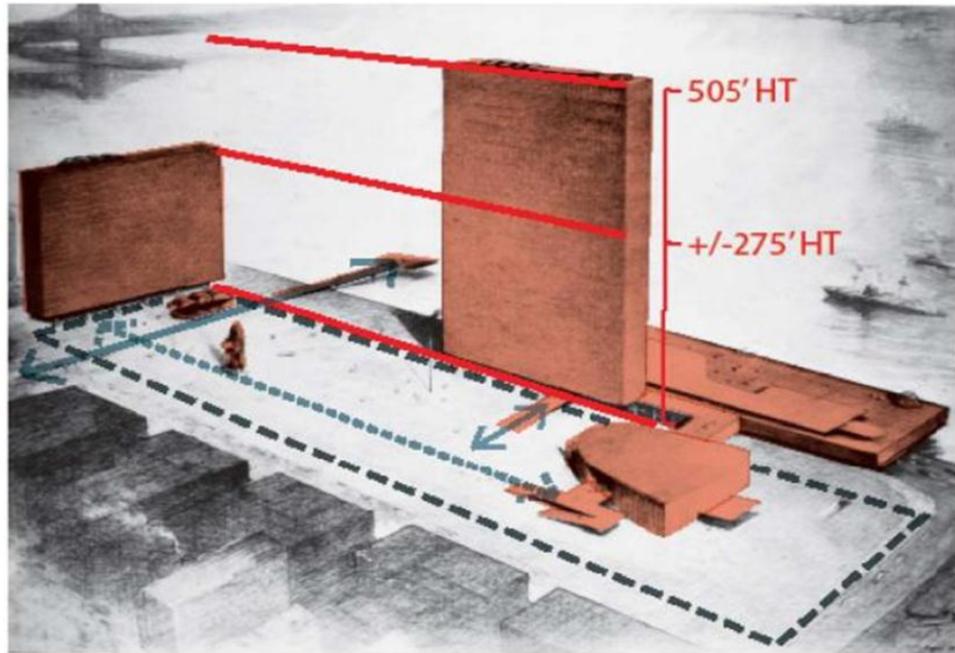
33. L'Organisation a retenu les services d'un cabinet d'experts de la conservation des édifices historiques, de renommée internationale, et celui-ci a pris en considération les facteurs suivants dans son analyse : le projet d'origine du Bureau des architectes-conseils et les plans qui ont finalement été utilisés, les normes et les principes internationaux de conservation des édifices historiques, les principes qui ont sous-tendu le projet ayant donné naissance au complexe, les éléments à prendre en compte aux fins de l'agrandissement du complexe, les différentes solutions possibles et leur incidence.

34. Les experts ont conclu que la formule 3, à savoir la construction du bâtiment DC-5, était celle à privilégier pour agrandir le complexe du Siège tout en préservant l'intégrité architecturale, car elle permettrait d'en respecter le caractère emblématique, historique, culturel et architectural.

35. Si l'Assemblée générale choisit les formules 1 ou 2, le Secrétaire général interprétera la demande faite par l'Assemblée au paragraphe 12 de la section VII de

sa résolution 69/262 comme signifiant que la hauteur de tout nouveau bâtiment sur la pelouse nord ne pourra dépasser 275 pieds (environ 83 mètres) de façon à se conformer au projet d'origine du Bureau des architectes-conseils, comme cela est illustré dans le croquis n° 32 d'Oscar Niemeyer, l'un des membres du Bureau (voir fig. I).

Figure I
Croquis n° 32 d'Oscar Niemeyer (1946)



SCHEME 32, OSCAR NIEMEYER

B. Considération concernant le calendrier

36. Comme indiqué dans les études précédentes sur les besoins en locaux à long terme et comme demandé par l'Assemblée générale dans ses résolutions 66/247 et 67/254 A, le Secrétaire général continue de faire en sorte que la phase de rénovation du plan stratégique patrimonial ne soit pas lancée tant que l'Assemblée ne s'est pas prononcée sur la question et que l'exécution du plan-cadre d'équipement n'est pas achevée. La phase de rénovation principale du plan-cadre d'équipement a été menée à bien et le Bureau du plan-cadre d'équipement a fermé ses portes en juillet 2015. Les activités restantes sont confiées au Bureau des services centraux d'appui, et le Secrétaire général croit comprendre que celui-ci pourra aller de l'avant une fois que l'Assemblée aura approuvé le plan stratégique patrimonial, ce qui permettra de respecter l'enchaînement prévu dans les résolutions susmentionnées.

37. Le Secrétariat continue également de se conformer à la demande formulée dans la résolution 68/257 A et s'attache à éviter que plusieurs grands projets d'équipement soient exécutés simultanément, afin qu'il ne faille pas les financer et les superviser tous en même temps. Le Secrétariat croit comprendre qu'une fois le plan-cadre d'équipement achevé, il sera possible d'aller simultanément de l'avant

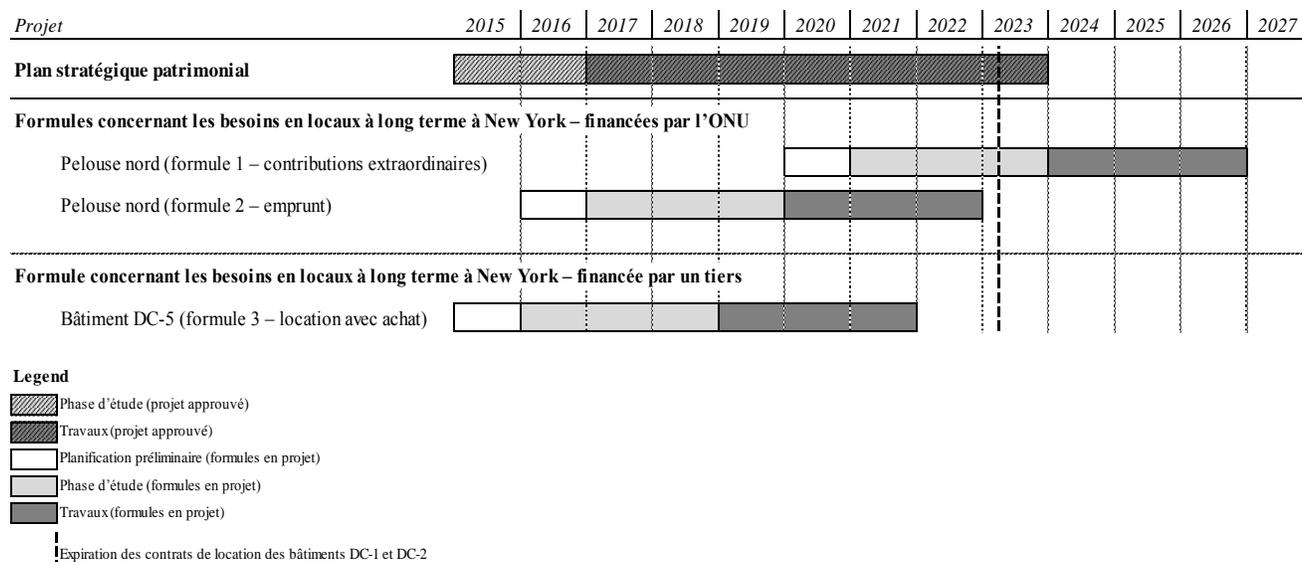
avec le plan stratégique patrimonial et certaines des formules envisagées dans le présent rapport, à condition que les mécanismes de financement en place n'exigent pas que l'Organisation engage des dépenses d'équipement majeures. De ce fait, les travaux envisagés dans la formule 1 ne pourraient commencer qu'après l'achèvement du plan stratégique patrimonial, tandis que ceux envisagés dans les formules 2 et 3 pourraient commencer plus tôt.

38. Outre l'enchaînement des projets d'équipement, un autre facteur déterminant en ce qui concerne le calendrier d'exécution tient à l'expiration des contrats de location des bâtiments DC-1 et DC-2 à l'automne 2023. Quelque 2 060 membres du personnel du Secrétariat travaillent dans ces bâtiments loués à des prix inférieurs aux prix du marché, car les baux ont été négociés il y a 40 ans. L'ONU peut prolonger la location des bâtiments pour la période comprise entre 2018 et 2023. Comme prévu par le mémorandum d'accord en vigueur, l'UNDC est tenue de refinancer ou de vendre ces bâtiments pour le compte de la ville de New York et il n'est donc pas certain que l'ONU puisse en disposer après 2023. Même s'ils étaient disponibles, ces bâtiments exigeraient d'importants travaux de remise en état et devraient être loués aux prix du marché en 2023, lesquels sont estimés à plus du double du montant prévu pour la prorogation du bail jusqu'en 2023. Il faudrait également louer des locaux provisoires, aux prix du marché, pendant les travaux de remise en état.

39. Pour éviter les risques financiers et opérationnels majeurs liés à l'expiration des contrats de location des immeubles DC-1 et DC-2, il faudrait que la mise en œuvre de l'une des formules envisagées soit achevée avant 2023.

40. Le calendrier actualisé des projets d'équipement de l'ONU est présenté à la figure II ci-après.

Figure II
Planification des grands projets d'équipement et autres activités de construction
Calendrier prévisionnel, 2015-2026



C. Obtention d'une note de crédit aux fins du financement des formules 2 et 3

41. Comme indiqué dans le rapport précédent et conformément au paragraphe 7 de la section VII de la résolution 69/262, l'ONU a dû demander une note de crédit indicative aux fins de l'analyse de la formule relative à la construction de l'immeuble DC-5, sachant que la note de crédit de l'Organisation détermine la notation du projet et influe sur le financement des obligations. Étant donné que l'Assemblée générale a également demandé un complément d'information sur la possibilité de contracter un emprunt pour financer la construction d'un bâtiment sur la pelouse nord, la note de crédit indicative pourrait également servir à affiner les informations concernant la formule 2. Le Secrétariat a donc retenu les services d'une agence de notation de renom pendant la période considérée.

42. À la date d'établissement du présent rapport, le dossier était presque complet et était sur le point d'être soumis, ce qui signifie que la note de crédit n'était pas encore connue. D'après des conseillers financiers qui connaissent bien la question, la notation du projet ne serait pas inférieure à « AA », ce qui représente une amélioration par rapport à celle qui avait été retenue comme hypothèse, à savoir « A », et les prévisions financières ont donc été adaptées.

43. Si l'Assemblée générale décidait d'approuver l'une des formules pour lesquelles il convient d'obtenir un financement extérieur, il faudrait que l'ONU obtienne une note concernant sa solvabilité aux fins de la notation financière du projet considéré dans son ensemble.

Formule 2 : financement de la construction d'un bâtiment sur la pelouse nord au moyen d'un emprunt

44. On suppose qu'un emprunt sur 30 ans serait contracté aux fins du financement de la formule 2 de façon à maintenir les paiements annuels à un niveau relativement peu élevé. De façon générale, les banques commerciales ne proposent pas de prêt bancaire au-delà de 10 ans; il faudrait donc contracter un emprunt non garanti et le renouveler deux fois sur la période de 30 ans. L'ONU serait exposée à un risque de renouvellement à l'issue des périodes de 10 ans.

45. Les taux indicatifs donnés pour un emprunt sur 10 ans sont fondés sur les éléments suivants : un écart estimatif entre les taux d'intérêt, les taux du marché actuels pour un échange de taux d'intérêt fixe à 30 ans aujourd'hui et les taux à 10 ans pour un échange à terme. Étant donné que les travaux ne commenceraient pas avant 2020, il est malaisé de déterminer le montant d'un échange de taux d'intérêt à 30 ans et ce sont donc les taux de 2015 pour un échange à prime à 10 ans qui ont été utilisés. Une prime de risque est également prise en compte afin de couvrir le risque de taux d'intérêt lors du renouvellement au bout de 10 ans. Un taux d'intérêt total compris entre 5,54 % et 5,79 % est prévu et un taux moyen de 5,67 % a été utilisé dans le présent rapport pour chiffrer les prévisions de dépenses relatives à la formule 2.

Formule 3 : construction du bâtiment DC-5

46. Le tableau 6 a été mis à jour depuis la parution du rapport précédent et fait apparaître les projections les plus exactes pour l'émission d'obligations à 30 ans, compte tenu des informations disponibles. Le tableau présente, pour une note de

crédit « AA », les taux d'intérêt fixes à 30 ans, les intérêts étant imposables, et les prévisions à la date de financement prévue, le 1^{er} janvier 2019, qui reflètent une augmentation de 24 points de base. Les taux sont fondés sur un écart par rapport au taux des bons à 30 ans du Trésor des États-Unis. Celui-ci s'établissait à 3,7 % en octobre 2013, taux qui a été utilisé dans le rapport précédent du Secrétaire général. Depuis, le taux a beaucoup baissé et s'établissait à 2,97 % en juillet 2015. La baisse ne devrait cependant pas se poursuivre. L'augmentation de taux prévue à partir de 2016 a été calculée sur la base d'un consensus concernant l'évolution médiane des taux d'intérêt des bons du Trésor.

47. Comme l'ONU est considérée comme faisant partie de la catégorie « investissement » et que l'on estime que le projet de construction d'un bâtiment DC-5 serait noté « AA », le taux d'intérêt futur se situerait entre 5,01 % et 5,21 %. Un taux moyen de 5,11 % a été utilisé afin d'établir les prévisions financières.

Tableau 6
(En pourcentage)

<i>Note de crédit</i>	<i>Bons à 30 ans du Trésor des États-Unis</i>	<i>Écart par rapport aux bons du Trésor</i>	<i>Écart à terme</i>	<i>Taux futur prévu</i>
Aa/AA	2,97	1,80-2,00	,24	5,01-5,21

IV. Évaluation comparative des différentes formules

A. Récapitulatif et méthode de travail

48. Comme demandé par l'Assemblée générale dans sa résolution 69/262, le Secrétariat a communiqué des renseignements à jour sur les quatre formules considérées comme viables et s'est appuyé sur les mêmes méthodes que celles qu'il avait utilisées dans le cadre des études précédentes sur les besoins en locaux à long terme. Étant donné qu'il ne peut pas affecter du personnel à temps plein au projet, le Secrétariat a fait appel à un cabinet spécialisé dans l'immobilier et l'a chargé d'aider le Bureau des services centraux d'appui à mener une évaluation comparative. L'équipe de consultants constituée par le cabinet comprenait des architectes et des ingénieurs, des spécialistes de l'établissement des coûts et des conseillers financiers.

49. Des informations actualisées ont été rassemblées pour chacune des formules. Les consultants chargés des aspects architecturaux et des études techniques ont établi un parti architectural pour le bâtiment de la pelouse nord, lequel a été chiffré par un spécialiste de l'établissement des coûts. L'UNDC a révisé son avant-projet sommaire et ses prévisions chiffrées pour la formule 3. Un consultant immobilier a fait une étude de marché concernant la formule 4. Les éléments ci-après ont été actualisés pendant la période considérée :

a) Les prévisions concernant l'évolution de l'effectif du Secrétariat et celui des fonds et programmes intéressés;

b) Le projet architectural et les études techniques des formules prévoyant la construction d'un bâtiment. Les révisions apportées aux formules 1 et 2 ont consisté à imaginer un bâtiment plus petit et répondant aux préoccupations relatives à la

préservation du complexe, comme expliqué à la section III.A du présent rapport. Les aménagements apportés à la formule 3 ont consisté à incorporer des changements mineurs demandés par l'ONU et à mettre le projet en conformité avec le code de la construction de la ville de New York, comme expliqué aux paragraphes 78 à 88 du présent rapport;

c) Les prévisions de dépenses pour les formules prévoyant la construction d'un bâtiment, compte tenu des nouveaux plans et échéanciers; les hypothèses relatives à l'augmentation des coûts de construction;

d) Les données financières pour toutes les formules, notamment la note de crédit indicative aux fins du financement des différentes formules, les prévisions concernant les taux d'intérêt et l'étude concernant le financement de la construction d'un bâtiment sur la pelouse nord au moyen d'un emprunt;

e) L'analyse de l'offre de location concernant les locaux à usage de bureau situés à 15 minutes de marche du complexe du Siège dans le cadre de la formule 4 (statu quo) et des formules prévoyant la construction d'un bâtiment;

f) Les aspects pris en considération lors des négociations avec l'UNDC s'agissant de la formule 3, y compris les révisions à apporter au mémorandum d'accord conclu avec les autorités de la ville de New York et celles de l'État de New York.

Hypothèses de planification et analyse de l'incidence d'aménagements futurs

50. Dans l'ensemble, les hypothèses de planification servant au calcul des coûts récurrents et non récurrents des différentes formules sont inchangées depuis la parution du rapport précédent. Les coûts futurs sont par définition incertains, mais le facteur le plus important à prendre en considération est que les mêmes hypothèses ont été appliquées à chacune des quatre formules pour déterminer laquelle présentait le meilleur rapport coût-avantages.

51. Les hypothèses utilisées sont présentées ci-après de façon schématique. Des estimations concernant l'effet potentiel et la probabilité de l'évolution des chiffres utilisés dans le présent rapport sont également données; l'effet sur 50 ans est indiqué en valeur actualisée nette pour 2015, et il est supposé que l'effectif est inchangé :

a) Période sur laquelle porte l'étude (50 ans, de 2015 à 2064). Dans le cas d'investissement de grande ampleur, une période de 50 ans permet d'avoir une vue d'ensemble des coûts et des avantages de chaque formule; cela correspond aussi à la durée d'utilité d'un bâtiment, comme définie dans les conventions comptables appliquées par l'ONU pour se conformer aux Normes comptables internationales pour le secteur public;

b) Prévisions concernant l'effectif (entre 2015 et 2034, comme indiqué dans le tableau 3). Les prévisions au-delà de 20 ans ne sont pas jugées fiables. L'évolution de l'effectif a une incidence majeure sur les coûts; l'incidence financière est comprise entre 170 et 190 millions de dollars si l'on ajoute ou si l'on retranche 250 personnes;

c) Augmentation des coûts de construction (4,5 % sur la base de données récentes relatives au secteur du bâtiment dans la ville de New York). Pour chaque

formule, les prévisions concernant les coûts de construction ont été calculées en dollars de 2015 (valeur en juillet 2015) et un taux d'indexation leur a été appliqué jusqu'à la date envisagée pour le début des travaux;

d) Superficie des espaces autres que les espaces de bureau pour chacune des formules (comme indiqué dans le tableau 5). Tout changement de cette superficie aurait une incidence notable sur le montant total des coûts; l'incidence financière est comprise entre 200 et 230 millions de dollars si l'on ajoute ou si l'on retranche 50 000 pieds carrés (environ 4 600 mètres carrés, soit l'équivalent de deux étages dans le bâtiment de la pelouse nord ou dans le bâtiment DC-5);

e) Hypothèses concernant les taux d'intérêt (voir sect. III.C). Dans le cas de la formule 2 (financement de la construction d'un bâtiment sur la pelouse nord au moyen d'un emprunt), une augmentation ou une diminution de 50 points de base pour un taux d'intérêt de 5,67 % entraînerait une augmentation ou une diminution des coûts comprise entre 60 et 70 millions de dollars. Dans le cas de la formule 3 (bâtiment DC-5), une augmentation ou une diminution de 50 points de base pour un taux d'intérêt de 5,11 % entraînerait une augmentation ou une diminution des coûts d'environ 120 millions de dollars;

f) Prix du pied carré à la location (78 dollars le pied carré, comme indiqué au paragraphe 94). Une augmentation ou une diminution de 5 dollars par pied carré entraînerait une augmentation ou une diminution d'environ 50 millions de dollars dans le cas des formules 1 et 2 (construction d'un bâtiment sur la pelouse nord) et de 140 millions de dollars dans le cas de la formule 4 (statu quo). L'incidence serait négligeable dans le cas de la formule 3 (bâtiment DC-5), car il ne faudrait pas louer autant d'espace que dans le cas des autres formules;

g) Taux d'inflation. Les prévisions tablent sur un taux d'inflation de 3 %, compte tenu de l'évolution récente;

h) Taux d'actualisation. Un taux de 3 % a été retenu aux fins du calcul de la valeur actualisée nette.

52. Pour chacune des formules, il a été procédé à une analyse financière des coûts suivants tout au long du cycle de vie, soit 50 ans : coûts non récurrents (formules dans le cadre desquelles l'ONU deviendrait propriétaire du bâtiment), frais de location (formules dans lesquelles l'ONU loue des locaux) et dépenses liées aux services collectifs de distribution, à l'entretien, à la sécurité, aux taxes foncières (le cas échéant) et aux assurances.

53. On trouvera à l'annexe II des renseignements sur la manière dont l'évolution des hypothèses susmentionnées pourrait influencer sur l'analyse des différentes formules et des scénarios concernant l'effectif considéré.

54. La section IV.B présente un récapitulatif pour chacune des formules et la section IV.C compare les coûts totaux de chaque formule.

B. Résultats de l'étude relative à chaque formule

Formule 1 : construction d'un nouveau bâtiment sur la pelouse nord, financée au moyen de contributions extraordinaires mises en recouvrement par l'Assemblée générale

55. Comme l'indiquaient les précédents rapports du Secrétaire général sur l'étude des besoins en locaux à long terme, la formule 1 prévoit la construction d'un nouveau bâtiment sur la pelouse nord, financée au moyen de contributions extraordinaires mises en recouvrement par l'Assemblée générale. Le projet serait exécuté directement par l'Organisation et géré par une équipe qui lui serait exclusivement affectée, avec des services de conception architecturale et technique et des services de construction directement sous-traités par l'Organisation, comme cela s'est fait pour le plan-cadre d'équipement. Il s'agit de la moins coûteuse des quatre formules en termes de travaux de construction non récurrents, en partie parce qu'elle n'entraîne pas l'achat de terrains ou des coûts de financement. Cependant, du fait que la phase de construction du projet ne pourra pas commencer avant l'achèvement du plan stratégique patrimonial en 2013, le taux d'augmentation des coûts liés à la formule 1 est estimé à 4,5 % par an, jusqu'en 2024. De plus, de nouveaux baux commerciaux devraient être conclus aux prix du marché pour le personnel actuellement installé dans les immeubles DC-1 et DC-2 afin d'assurer la transition pendant les travaux.

56. En outre, les impératifs d'intégrité architecturale et de constructibilité restreignent l'ampleur du projet prévu dans la formule 1. L'immeuble ne pourra pas dépasser environ 114 mètres (275 pieds) de hauteur pour préserver le plan original du Bureau des architectes-conseil ayant conçu le complexe du Siège, comme on l'a vu plus haut dans la figure 1 et au paragraphe 35.

57. L'emprise au sol de l'immeuble ne pourra pas dépasser une superficie brute d'environ 8 000 mètres carrés (26 500 pieds carrés). La superficie constructible est limitée au sud par l'actuel bâtiment de la pelouse nord (avec deux niveaux en sous-sol sous la pelouse proprement dite), à l'ouest par le dispositif d'approvisionnement en électricité (d'une valeur de plusieurs millions de dollars) situé près de la sculpture représentant le Bien triomphant du Mal près de l'entrée de l'actuel bâtiment des conférences de la pelouse nord et, du côté de l'East River, par la voie d'accès au troisième sous-sol du complexe.

58. Sous l'effet combiné des contraintes de hauteur et de surface au sol, la superficie brute constructible ne pourrait pas excéder environ 163 000 mètres carrés (535 000 pieds carrés).

59. Dans l'hypothèse d'une croissance nulle des effectifs, la formule 1 ne permet pas de satisfaire les besoins de l'Organisation concernant la superficie totale des bureaux et autres espaces, soit plus de 1 million de mètres carrés. Comme il resterait nécessaire de louer des locaux à l'extérieur, la formule serait soumise avec le temps aux risques du marché.

60. Les deux formules de construction sur la pelouse nord pourraient aussi se heurter à l'opposition du voisinage, en particulier les occupants du bâtiment de l'Alcoa et d'autres immeubles résidentiels longeant le complexe de l'ONU. L'Organisation ne serait pas légalement tenue d'organiser des consultations techniques, mais elle devrait probablement se plier à cette pratique courante. De

plus, l'aménagement des voies d'accès à un immeuble construit sur la pelouse nord et les raccordements aux services publics de distribution nécessiteraient d'intenses consultations avec les autorités de l'État et de la ville de New York.

61. On trouvera dans les figures III et IV le rendu architectural du bâtiment envisagé sur la pelouse nord.

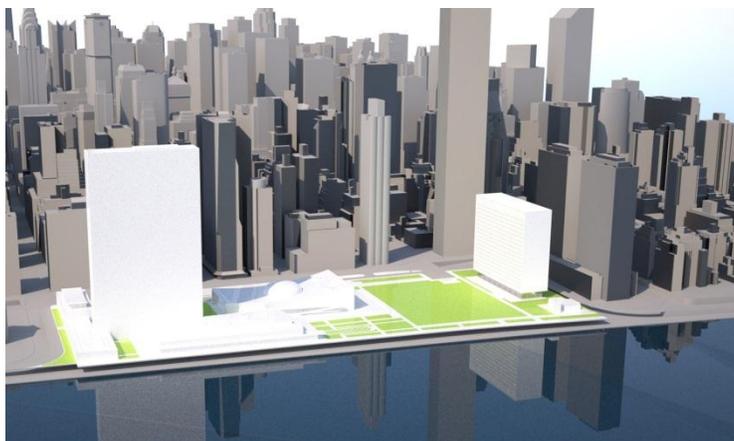
Figure III

Vue en perspective du bâtiment de la pelouse nord



Figure IV

Vue en plan du bâtiment de la pelouse nord



62. Le tableau 7 donne le récapitulatif des coûts sur 50 ans de la formule 1. Exprimés en dollars, les montants indiqués s'entendent en valeur actuelle nette (VAN) de 2015 et comprennent les dépenses d'investissement non récurrentes relatives au nouveau bâtiment, les dépenses d'investissement afférentes à l'aménagement des espaces loués, les coûts afférents à la poursuite des baux, et les frais de fonctionnement du nouveau bâtiment et des espaces loués.

Tableau 7

Formule 1

(En milliards de dollars des États-Unis à la valeur actuelle nette)

<i>Récapitulatif sur 50 ans</i>	<i>Coût</i>
Nouveau bâtiment	
Contributions extraordinaires	0,575
Frais d'occupation annuels	–
Frais de fonctionnement annuels	0,710
Total partiel	1,284
Espaces loués	
Contributions extraordinaires	0,082
Loyer de base annuel	1,030
Frais de fonctionnement annuels	0,609
Total partiel	1,722
Total	3;006

Formule 2 : construction d'un nouveau bâtiment sur la pelouse nord, financée par un emprunt

63. Dans le précédent rapport, la formule 2 n'a pas été considérée viable en raison des difficultés posées par l'obtention d'un financement pour des travaux sur un terrain appartenant à l'ONU et les effets que cela aurait sur le taux d'intérêt d'un éventuel emprunt. Cependant, à l'alinéa b) du paragraphe 7 de la section VII de la résolution 69/262, l'Assemblée générale a considéré que le financement par des tiers de la construction sur la pelouse nord était une formule viable et prié le Secrétaire général de présenter des données financières à jour à son sujet; le Secrétariat a donc procédé à une étude détaillée durant la période à l'examen.

64. Compte tenu des privilèges et immunités des Nations Unies, de l'Accord passé avec le pays hôte et de son statut juridique, l'Organisation pourrait difficilement contracter un emprunt auprès d'un établissement privé pour financer un projet de construction car elle n'est pas en mesure d'offrir le type de garanties qu'un créancier pourrait exécuter en cas de défaut de paiement. Ce qui restreint le nombre des formules de financement.

65. Prenant l'avis d'un conseiller immobilier et de conseillers financiers, le Secrétariat a étudié plusieurs options envisageables, dont les suivantes :

- a) Financement par un promoteur;
- b) Émission d'effets publics ou privés (obligations) à taux fixe et à long terme : titres d'emprunt émis directement par l'Organisation.

Financement par un promoteur

66. Une solution de financement consisterait à autoriser un promoteur à construire le bâtiment et à le louer à l'Organisation dans le cadre d'un contrat de location-vente analogue à l'arrangement envisagé pour la formule 3. Elle nécessiterait que l'Organisation renonce temporairement de la propriété du terrain au profit du promoteur à titre d'hypothèque. Celle-ci serait nécessaire pour obtenir des fonds auprès d'un créancier, et servirait de garantie en cas de défaut de paiement.

67. Cette hypothèque soulève plusieurs problèmes d'ordre aussi bien juridique que technique. Premièrement, il faudrait modifier l'accord que l'Organisation a passé avec les États-Unis d'Amérique en tant que pays hôte, et qui lui accorde actuellement des droits de propriété pour l'utilisation du terrain et prévoit de vendre celui-ci au pays hôte à la valeur du marché en cas de renonciation aux droits de propriété.

68. Deuxièmement, les parcelles de terrain qui seraient utilisées pour construire le bâtiment sont bordées immédiatement à l'ouest, au sud et à l'est par des structures existantes aussi bien en surface qu'en sous-sol (sur deux niveaux). De plus, le terrain est bordé au nord par une voie d'accès au garage, des installations de sécurité et d'autres dispositifs de raccordement aux services collectifs de distribution et, directement au nord, par une voie de circulation surélevée appartenant aux autorités de l'État et de la ville. Il serait possible d'accorder temporairement le droit d'utiliser une partie du terrain appartenant à l'Organisation à des fins de construction; cependant, ces droits de propriété temporaires seraient insuffisants pour constituer l'hypothèque nécessaire afin de garantir le financement.

69. N'ayant pas été considérée viable pour ces raisons, la solution du financement par un promoteur n'a pas été étudiée plus avant durant la période à l'examen.

Émission d'effets publics ou privés (obligations) à taux fixe et à long terme (titres d'emprunt émis directement par l'ONU)

70. Une deuxième solution envisageable consiste pour l'ONU à emprunter directement, en émettant des obligations à long terme.

71. L'ONU ne bénéficie pas de dérogation de la Commission des opérations de bourse, qui régit aux États-Unis l'émission d'obligations à long terme imposables sous forme de titres d'emprunt publics ou privés. La Commission a dans le passé accordé des dérogations à d'autres organisations supranationales pour émettre de tels effets, mais la difficulté excessive de cette formule empêche qu'on puisse l'envisager sérieusement.

72. Il serait possible pour un État Membre de l'Organisation d'emprunter en tant qu'État souverain et compte tenu de sa note de crédit. Dans une note verbale datant de mai 2015, le Secrétariat a sollicité auprès des États Membres une manifestation d'intérêt concernant l'apport d'une aide financière dans ce contexte, aux fins de l'étude sur les besoins en locaux à long terme, mais n'a reçu aucune réponse.

73. Si l'ONU devait la financer, cette formule serait considérée comme un grand projet d'investissement qui ne pourrait commencer qu'après l'achèvement du plan stratégique patrimonial (voir par. 37). Pour ces raisons, la solution d'un emprunt direct n'a pas été jugée viable et n'a pas été examinée plus avant pendant la période à l'examen. Le Secrétaire général a cependant étudié différentes solutions de financement des formules 1 et 2.

Emprunt syndiqué à la construction et emprunt à terme

74. Il ressort de l'évaluation des solutions de financement envisageables pour la construction d'un bâtiment sur la pelouse nord que la plus viable serait un emprunt direct de l'Organisation, à savoir un emprunt bancaire classique pour la construction qui serait transformé à l'achèvement des travaux en emprunt à terme. Les modalités habituelles de financement permanent à long terme habituellement disponible auprès des compagnies d'assurance et fonds de pension exigent une garantie sous la forme d'une hypothèque; or, pour les raisons susmentionnées, cette solution n'est pas possible pour la construction d'un bâtiment sur la pelouse nord. Une demande de financement détaillée serait nécessaire pour déterminer formellement s'il serait possible d'obtenir un financement permanent de l'une quelconque de ces sources classiques avec un dispositif de garantie autre qu'une hypothèque.

75. La structure prévue pour l'emprunt sur 30 ans avec un taux d'intérêt de 5,67 % est décrite aux paragraphes 44 et 45 de la section III.C du présent rapport.

Prêt (ou garantie de prêt) d'un ou de plusieurs États Membres

76. Dans la note verbale aux États Membres visée au paragraphe 72, le Secrétariat a sollicité une manifestation d'intérêt pour la fourniture d'un prêt ou d'une garantie de prêt aux fins de la construction d'un bâtiment sur la pelouse nord. Aucun intérêt de ce type n'a été exprimé.

77. On trouvera dans le tableau 8 le récapitulatif des coûts sur 50 ans de la formule 2. Exprimés en dollars des États-Unis, les montants indiqués s'entendent en valeur actuelle nette (VAN) de 2015 et comprennent les coûts de financement du nouveau bâtiment, les dépenses d'investissement pour l'aménagement des espaces loués, les coûts afférents à la poursuite baux et les coûts de fonctionnement du nouveau bâtiment et des espaces loués.

Tableau 8

Formule 2

(En milliards de dollars des États-Unis à la valeur actuelle nette)

<i>Récapitulatif sur 50 ans</i>	<i>Coût</i>
Nouveau bâtiment	
Contributions extraordinaires	–
Frais d'occupation annuels	0,916
Frais de fonctionnement annuels	0,839
Total partiel	1,755

<i>Récapitulatif sur 50 ans</i>	<i>Coût</i>
Espaces loués	
Contributions extraordinaires	0,085
Loyer de base annuel	0,955
Frais de fonctionnement annuels	0,656
Total partiel	1,697
Total	3,451

Formule 3 : construction d'un immeuble dénommé « United Nations Consolidation Building » ou DC-5

78. Comme indiqué dans le précédent rapport (A/68/734), la formule 3 a trait à la construction d'une nouvelle tour de bureaux de grande hauteur sur la parcelle de terrain située au sud du complexe du Siège, qui serait dénommé « United Nations Consolidation Building » ou DC-5.

79. Ce n'est pas l'ONU qui se chargerait de l'exécution de cette formule, mais l'UNDC. Le projet serait financé par l'émission d'effets publics ou privés (obligations) et les loyers payés par l'ONU dans le cadre d'un crédit-bail d'une durée de 30 ans serviraient à rembourser les souscripteurs.

80. L'immeuble envisagé a été conçu par un cabinet d'architecture international récompensé par le prix Pritzker. Au cours de la période considérée, l'Organisation a demandé plusieurs modifications qui ont été opérées sans coût additionnel pour le projet. Il s'agissait notamment :

a) De prévoir trois salles de conférence de taille moyenne équipées de cabines d'interprétation, de dimensions analogues à celles des salles de conférence 11 à 13, ainsi que trois salles de conférence de la dimension de celles désignées par une lettre qui seraient utilisées par les États Membres;

b) De revoir la conception des étages de bureaux pour tenir compte des modalités de gestion souple de l'espace de travail, conformément au projet pilote exécuté aux 18^e et 19^e étages du bâtiment du Secrétariat et au programme plus large en cours d'application;

c) De déplacer une partie des services de restauration du septième étage au dernier étage de l'immeuble, qui dispose de vues panoramiques de Manhattan et de l'East River, afin d'en faire un espace de restauration multifonctionnel pour l'Organisation, les États Membres et le public.

État des modifications demandées en ce qui concerne le mémorandum d'accord

81. Au moment où le précédent rapport du Secrétaire général a été rédigé, la phase de construction prévue pour la formule concernant l'immeuble DC-5 devait s'étendre de 2016 à 2018. Toutefois, faute de résolution ferme de l'Assemblée générale en faveur de cette formule, l'UNDC n'a pas souhaité engager les ressources nécessaires pour mener à bien les études préliminaires comme cela était prévu précédemment.

82. Par l'entremise de l'UNDC, l'ONU a demandé que plusieurs modifications soient apportées à l'actuel mémorandum d'accord, comme suit :

a) Prorogation de la clause d'extension (délai) pour le transfert du terrain de la fin 2015 à 2019, élément essentiel pour que la formule reste viable;

b) Abandon de l'obligation pour l'Organisation d'exercer son option de proroger les contrats actuels de location des immeubles DC-1 et DC-2 de 2018 à 2023;

c) Abandon de l'obligation pour l'Organisation de payer l'impôt foncier pour les immeubles DC-1 et D-C2 de 2017 à 2023.

83. Le Secrétaire général a le plaisir de faire savoir que ces révisions du mémorandum ont été approuvées par le maire de la ville de New York et les présidents de l'Assemblée et du Sénat de l'État de New York en septembre 2015.

84. L'immeuble DC-5 devrait désormais être construit pendant la période 2019-2021 et occupé en 2022. Ce calendrier coïncide avec l'expiration en 2023 des baux existants des immeubles DC-1 et DC-2, ainsi qu'avec la date à laquelle la ville de New York est tenue de vendre ou refinancer ces bâtiments. Étant donné les modifications du mémorandum d'accord demandées par le Secrétariat, toutefois, l'ONU ne serait pas tenue de payer le loyer du DC-1 et du DC-2 après la date d'occupation du DC-5.

État des négociations des clauses du bail

85. Conformément aux paragraphes 5 et 7 c) de la section VII de la résolution 69/262, le Secrétariat a eu de longs entretiens avec les représentants de l'UNDC pendant toute la période à l'examen pour négocier les clauses du bail proposé en vue d'obtenir les conditions les plus avantageuses pour l'Organisation.

86. Le bail offert à l'ONU par l'UNDC aura une durée qui coïncidera avec l'échéance des obligations émises pour financer l'immeuble DC-5, ainsi qu'avec la date d'occupation et la fin de la période de trois ans prévue pour l'incorporation des coûts d'emprunt en vertu des documents de caution. L'Organisation deviendra propriétaire du terrain et du bâtiment dès lors que les obligations auront été remboursées, au bout de 30 ans.

87. On trouvera dans les figures V et VI le rendu architectural de l'immeuble DC-5 envisagé.

Figure V
Vue en perspective de l'immeuble DC-5

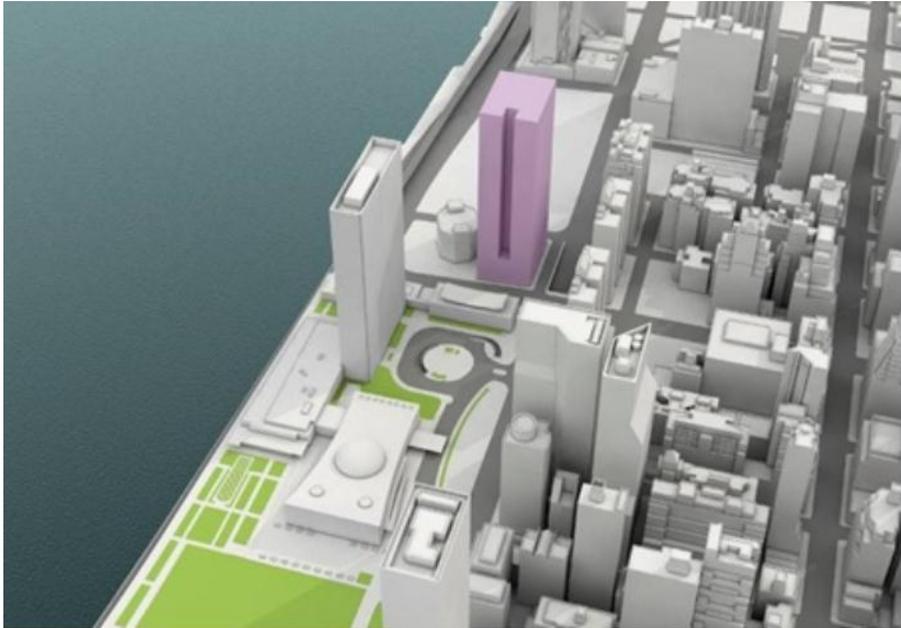


Figure VI
Vue en plan de l'immeuble DC-5



88. On trouvera dans le tableau 9 le récapitulatif des coûts sur 50 ans de la formule 3. Exprimés en dollars, les montants indiqués s'entendent en valeur actuelle nette (VAN) de 2015 et comprennent les coûts de financement du nouveau bâtiment, les dépenses d'investissement pour l'aménagement des espaces loués, les coûts afférents à la poursuite des baux et les coûts de fonctionnement du nouveau bâtiment et des espaces loués.

Tableau 9

Formule 3

(En milliards de dollars des États-Unis à la valeur actuelle nette)

<i>Récapitulatif sur 50 ans</i>	<i>Coût</i>
Nouveau bâtiment	
Contributions extraordinaires	–
Frais d'occupation annuels	1,210
Frais de fonctionnement annuels	1,145
Total partiel	2,355
Espaces loués	
Contributions extraordinaires	0,018
Loyer de base annuel	0,266
Frais de fonctionnement annuels	0,015
Total partiel	0,298
Total	2,653

Formule 4 : maintien du statu quo

89. La formule 4 est présentée dans les précédents rapports comme celle du « statu quo », l'Organisation continuant à louer des bureaux à l'extérieur du complexe pour satisfaire ses besoins. Actuellement, plus de 4 000 fonctionnaires du Secrétariat travaillent dans neuf bâtiments loués à Manhattan et à Long Island City. Un montant total de 56,6 millions de dollars a été dépensé en loyers en 2014.

90. Grâce à l'application à New York des stratégies de gestion souple de l'espace de travail, décrites à la section II.B du présent rapport, le Secrétariat compte accueillir 800 fonctionnaires supplémentaires dans le bâtiment du Secrétariat, et réduire ainsi le besoin d'espaces loués. Ces stratégies seront également appliquées dans le bâtiment FF sis au 304 East 45th Street. Ainsi, quatre contrats de location devraient ne pas être renouvelés car ils ne seraient plus nécessaires.

91. La figure 7 donne une vue en perspective des biens loués par l'ONU tandis que le tableau 10 contient le récapitulatif de ces biens avec les loyers correspondants, y compris ceux dont le bail ne sera pas renouvelé lorsqu'il expirera.

Figure VII
Vue en perspective des biens actuellement loués par l'Organisation

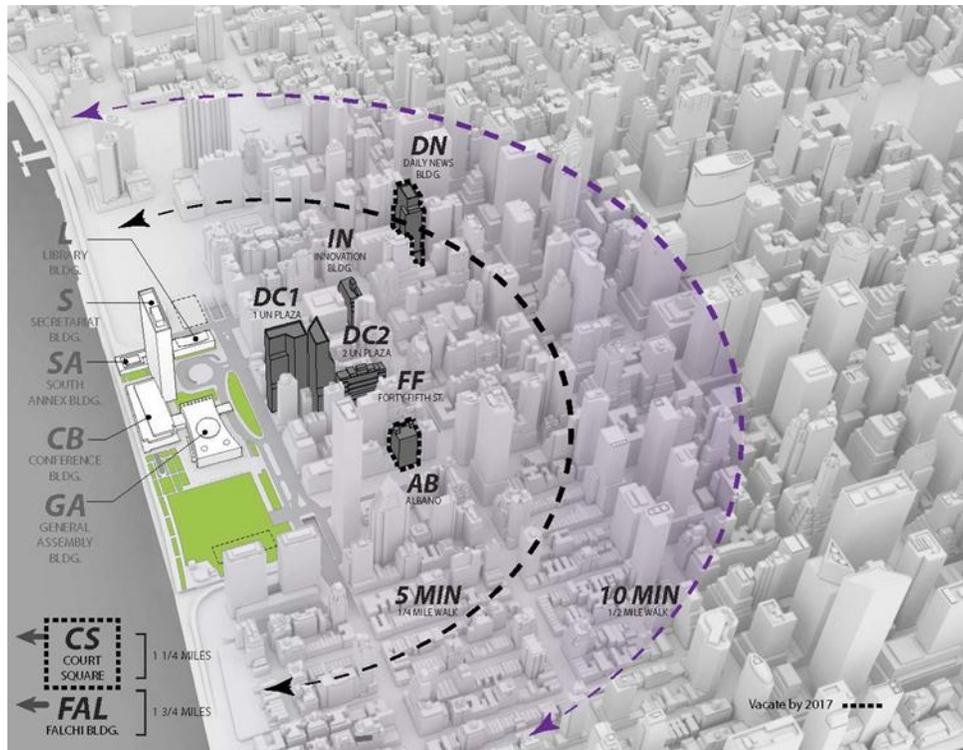


Tableau 10
Récapitulatif des biens loués et des loyers correspondants en 2015

(En dollars des États-Unis)

<i>Espaces loués par l'ONU</i>	<i>Date d'expiration du bail</i>	<i>Possibilité de reconduction</i>	<i>Loyer annuel actuel</i>
Immeuble Albano	Juillet 2017	Non	10 288 300
Immeuble Alcoa	Juillet 2015	Oui	1 573 095
Immeuble du Daily News	Avril 2017	Non	2 324 172
Immeuble FF	Avril 2017	Non	6 809 729
Immeuble Falchi	Décembre 2024	Oui	69 318
Immeuble Innovation	Septembre 2008	Oui	7 758 468
Immeuble DC-1, sis One UN Plaza	Mars 2018	Oui	10 074 008
Immeuble DC-2, sis Two UN Plaza	Mars 2018	Oui	14 292 531
Immeuble Court Square (UNFCU)	Avril 2018	Oui	3 400 397
Total			56 590 018

92. Au cours de la période considérée, l'équipe de projet a étudié dans le détail l'évolution des tarifs pratiqués dans le quartier de Manhattan situé à proximité immédiate du complexe du Siège de l'Organisation, ce périmètre étant divisé en

trois zones, dans l'objectif de trouver jusqu'à 1 million de mètres carrés louables, c'est-à-dire la superficie retenue dans la formule.

93. Depuis la parution en 2013 du rapport précédent, l'offre totale d'espace louable dans la zone 1 a été ramenée d'environ 17 % à 8 %, tandis que l'offre moyenne pour les trois zones a été ramenée de 14 % à 9 %. La raison principale de cette diminution est la hausse de la demande dans le même quartier, en particulier dans la zone 1. De plus, les locaux commerciaux, dont le nombre est déjà restreint, sont en grande partie transformés en espaces résidentiels.

94. À l'intérieur des trois zones analysées, le prix moyen pondéré du mètre carré louable pour un espace de bureaux de classe A est passé depuis 2013 d'environ 71 dollars à 78 dollars. Ce taux moyen est celui retenu dans le modèle de financement global ici présenté.

95. Aux fins de la planification, on considère que s'il était possible de continuer à louer les immeubles DC-1 et DC-2 au-delà de 2023, les loyers correspondants seraient ceux pratiqués sur le marché. De plus, comme le marché des loyers à Manhattan change souvent et brusquement, aucun accord concret n'a été passé aux fins de la présente étude; ce sont des estimations non spécifiques qui ont été utilisées.

96. Les figures VIII et IX indiquent la zone couverte par l'étude du marché des locaux commerciaux et les tarifs pratiqués.

Figure VIII

Périmètre visé (zones 1 à 3) par l'étude du marché des locaux commerciaux

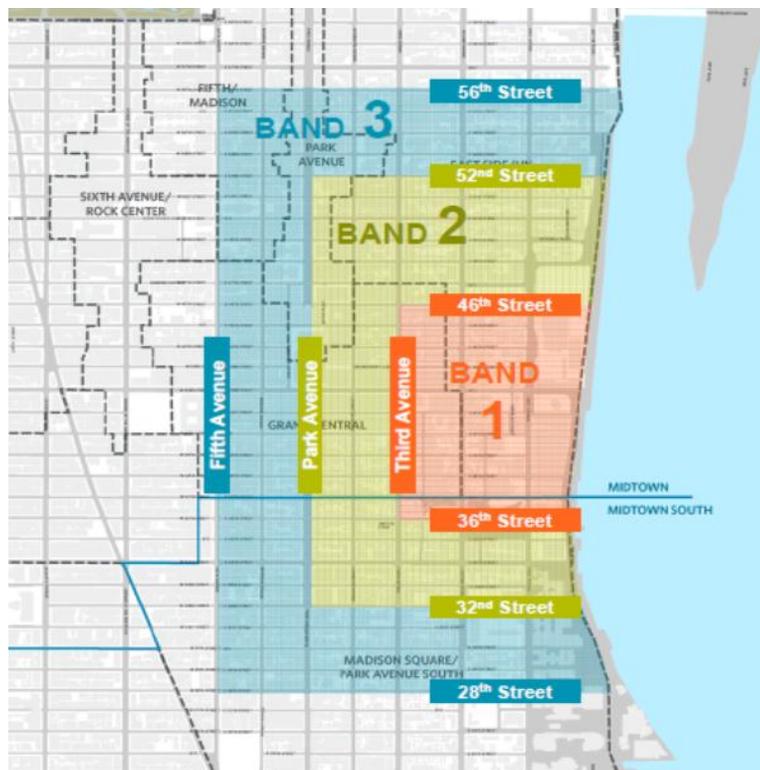
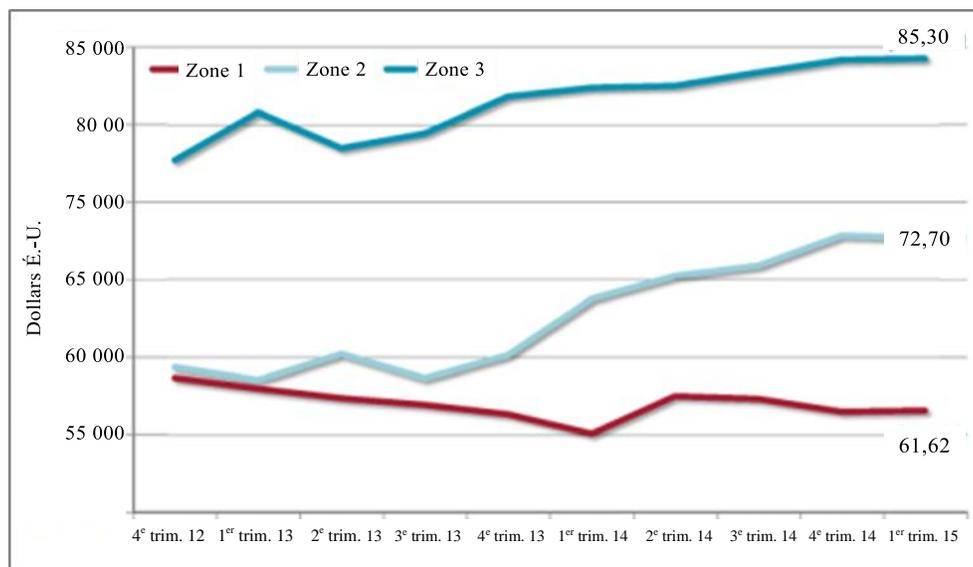


Figure IX
Loyer moyen par zone, en dollars



97. On trouvera dans le tableau 11 le récapitulatif des coûts sur 50 ans de la formule 4. Exprimés en dollars, les montants indiqués s'entendent en valeur actuelle nette (VAN) de 2015 et comprennent les dépenses d'investissement pour l'aménagement des locaux loués, les coûts afférents à la poursuite de la location de locaux et les coûts de fonctionnement des espaces loués (il n'y a pas de nouveau bâtiment dans cette formule).

Tableau 11
Formule 4

(En milliards de dollars des États-Unis à la valeur actuelle nette)

Récapitulatif sur 50 ans	Coût
Nouveau bâtiment	
Contributions extraordinaires	—
Frais d'occupation annuels	—
Frais de fonctionnement annuels	—
Total partiel	—
Espaces loués	
Contributions extraordinaires	0,117
Loyer de base annuel	1,833
Frais de fonctionnement annuels	1,611
Total partiel	3,561
Total	3,561

C. Évaluation comparative

98. Comme dans le rapport précédent, afin d'analyser minutieusement le coût total de chaque formule étudiée, l'équipe de projet a établi des projections sur 50 ans (2015 à 2064) pour chacune des quatre formules et chacun des trois scénarios d'évolution des effectifs. Autrement dit, l'étude comprend douze modèles de financement détaillés.

99. Les modèles tenaient compte de tous les coûts prévus au titre du projet, à savoir les coûts essentiels et les coûts accessoires, les coûts de financement (le cas échéant) et les frais de fonctionnement à long terme. Les coûts essentiels comprennent le coût des travaux proprement dits et les frais de gestion y afférents, la réserve pour imprévus, les frais d'assurance, et la réserve pour hausse des coûts. Les coûts accessoires comprennent les honoraires d'étude, les frais de gestion du programme ou de représentation des propriétaires, les honoraires d'avocat, une réserve pour imprévus liés à la conception, et les dépenses de personnel.

100. Les frais de fonctionnement (ou dépenses se rapportant à l'occupation des locaux) comprennent les dépenses afférentes aux services collectifs de distribution, aux travaux de nettoyage, de réparation et d'entretien, à l'entretien paysager et aux services de sécurité, et les dépenses d'administration. Aux fins de la planification, une contribution annuelle à une réserve opérationnelle, égale à 1 % de la valeur des immobilisations, est également comprise dans les trois formules au titre desquelles l'Organisation serait propriétaire de ses locaux, afin de préserver la valeur du nouveau bâtiment pendant toute sa durée de vie.

Détermination de la valeur temporelle de l'argent ou valeur actualisée nette

101. Les dépenses afférentes à la construction ont été estimées en dollars à la valeur de juillet 2015 et les projections établies en appliquant un taux d'inflation des coûts de 4,5 % à compter de juillet 2015 et jusqu'au milieu de la période de construction prévue selon la formule. Un taux d'actualisation de 3 %, obtenu par comparaison approximative avec le taux d'inflation attendu, a été appliqué pour déterminer les valeurs actualisées.

102. Un récapitulatif de la comparaison des coûts est donné dans le tableau 12. L'annexe II contient une ventilation détaillée de ces coûts.

Tableau 12

Comparaison des coûts des quatre formules viables

	<i>Formule 1 : bâtiment pelouse nord financé par des contributions</i>	<i>Formule 2 : bâtiment pelouse nord financé par emprunt</i>	<i>Formule 3 : immeuble DC-5</i>	<i>Formule 4 : maintien du statu quo</i>
Coût initial du projet en milliards de dollars	1,014	0,979	1,608	n.a.
Occupation des bureaux, en nombre de membres du personnel	1 400	1 400	3 190	n.a.
Occupation des espaces loués, en nombre de membres du personnel	1 842	1 842	52	3 242

	<i>Formule 1 : bâtiment pelouse nord financé par des contributions</i>	<i>Formule 2 : bâtiment pelouse nord financé par emprunt</i>	<i>Formule 3 : immeuble DC-5</i>	<i>Formule 4 : maintien du statu quo</i>
Superficie brute en pieds carrés	535 000	535 000	929 499	n.a.
Période de construction	2024-2026	2020-2022	2019-2021	n.a.
Date d'occupation	2027	2023	2022	n.a.
Récapitulatif à la valeur actuelle nette de 2015 (en milliards de dollars É.-U.)				
Augmentation de 1,1 % des effectifs	4,409	4,898	4,009	4,884
Croissance nulle des effectifs	3,006	3,451	2,653	3,561
Diminution de 0,5 % des effectifs	2,509	2,943	2,284	3,085
Valeur résiduelle en 2064 (en milliards de dollars É.-U.)				
Croissance nulle des effectifs	0,563	0,557	1,975	n.a.
Possibilité de vendre le bien	Non	Non	Oui	n.a.
Récapitulatif détaillé, pour une croissance nulle des effectifs (en milliards de dollars É.-U.)				
Nouveau bâtiment				
Contributions extraordinaires	0,575	–	–	–
Frais d'occupation annuels	–	0,916	1,210	–
Frais de fonctionnement annuels	0,710	0,839	1,145	–
Total partiel	1,284	1,755	2,355	–
Baux commerciaux				
Contributions extraordinaires	0,082	0,085	0,018	0,117
Frais d'occupation annuels	1,030	0,955	0,266	1,833
Frais de fonctionnement annuels	0,609	0,656	0,015	1,611
Total partiel	1,722	1,697	0,298	3,561
Total	3,006	3,451	2,653	3,561

Abréviation : n.a. = non applicable.

103. Outre les données quantitatives et financières récapitulées ci-dessous, il convient de prendre en considération d'autres critères non quantifiables. Il s'agit des avantages qu'aurait pour l'Organisation le fait d'être propriétaire de ses locaux et de regrouper ses effectifs dans un complexe intégré. Les effets bénéfiques du regroupement sont notamment les suivants : plus grande prévisibilité et stabilité des besoins en bureaux, plus grande efficacité de la gestion prévisionnelle de larges superficies de locaux à usage de bureaux, durée réduite des trajets entre les emplacements des différents locaux, et renforcement de la productivité, du moral et de la qualité du travail grâce à l'amélioration de l'environnement de travail. À la différence de la formule du statu quo, les formules de construction sur la pelouse nord ou de construction de l'immeuble DC-5 présentent toutes ces avantages.

V. Prochaines étapes

Prise d'une décision

104. La décision de mettre en œuvre l'une des formules considérées viables doit être prise si l'Organisation veut éviter une hausse considérable du montant annuel des frais afférents à ses locaux en 2023, lorsque les contrats de location des immeubles DC-1 et DC-2 arriveront à expiration. Cette hausse résultera de la forte augmentation des loyers et des importantes dépenses d'investissement nécessaires pour aménager les nouveaux espaces loués si l'ONU ne dispose pas d'un nouveau bâtiment dont elle serait propriétaire.

105. Même après l'application à New York des stratégies de gestion souple de l'espace de travail, qui devraient permettre de ramener le montant des loyers de 56,6 millions de dollars à environ 40 millions de dollars par an (en valeur de 2015), le montant total de ces loyers devrait passer de 50 millions à 100 millions de dollars en 2023. Les dépenses d'investissement non récurrentes pour la même année si l'on retenait la formule du statu quo devraient s'élever à environ 120 millions de dollars.

106. De fait, l'absence de prise de décision et le choix du statu quo auraient les mêmes conséquences sur le plan financier. Chacune se solderait par des dépenses qu'il serait possible à l'Organisation d'éviter et dont le montant pourrait atteindre 1 milliard de dollars sur une période de 50 ans, dans l'hypothèse d'une croissance nulle des effectifs.

107. Certes, aucune solution ne permettra d'éviter que les coûts afférents aux locaux augmentent à partir de 2023, mais les formules 1, 2 et 3 offrent à l'Organisation la possibilité de faire l'acquisition d'un bien immobilier précieux et de n'avoir pas à supporter des coûts encore plus importants à long terme. Parmi elles, la formule 3 (DC-5) est la plus avantageuse.

Prochaines mesures à prendre

108. Vu les avantages considérables qu'elle présente par rapport aux autres solutions, le Secrétaire général recommande vivement d'appliquer la formule 3, qui est tout à fait réaliste et sérieuse.

109. Si l'Assemblée générale autorisait le Secrétaire général à mettre en œuvre la formule 3, le calendrier des mesures à prendre serait le suivant :

Décembre 2015	L'Assemblée générale prie le Secrétaire général d'élaborer plus avant la proposition de l'UNDC en tant que formule à retenir
2016	L'UNDC reprend ses travaux et achève les études préliminaires, établit les prévisions de dépenses et commence à mettre au point les documents relatifs à la phase de conception
Septembre 2016	<i>Le Secrétaire général soumet son rapport à la soixante et onzième session de l'Assemblée générale</i> Résultats des études préliminaires; prévisions de dépenses révisées, calendrier de projet révisé; bilan des négociations sur les clauses du bail

2017	L'UNDC achève la mise au point des documents sur la phase de conception et les prévisions de dépenses y relatives et élabore les documents sur la phase de construction et les prévisions de dépenses y relatives
Septembre 2017	<i>Le Secrétaire général soumet son rapport à la soixante-douzième session de l'Assemblée générale</i> L'Assemblée générale approuve le projet compte tenu des résultats des négociations des clauses du bail, des prévisions de dépenses et de renseignements détaillés concernant l'émission d'obligations
2018	L'UNDC ouvre un appel d'offres pour le contrat de construction
2019-2021	Phase de construction
2022	Occupation par l'Organisation de l'immeuble DC-5

110. Ainsi qu'il est décrit aux paragraphes 38 et 39 du présent rapport, tout retard dans le calendrier présenté ci-dessus ferait courir à l'Organisation le risque d'une augmentation brutale des coûts afférents aux espaces loués en 2023.

111. Comme le Secrétaire général l'a indiqué au paragraphe 66 de son précédent rapport (A/68/734), l'allocation de ressources propres au projet serait nécessaire pour mettre en œuvre la formule 3. Les mesures à prendre dans les plus brefs délais en 2016 seraient les suivantes :

a) Recrutement de l'équipe interne exclusivement chargée du contrôle du projet, qui supervisera les activités de conception de l'UNDC, coordonnera les négociations sur les clauses du bail et établira les termes détaillés des obligations;

b) Recrutement d'un consultant et d'un conseil juridique indépendant pour mener à bien les négociations sur les clauses du bail et les termes des obligations.

112. En plus de s'occuper activement de la mise en œuvre de la formule concernant la construction de l'immeuble DC-5, le Secrétaire général continuera à suivre l'évolution du marché des baux commerciaux et à analyser les effets sur les coûts des éventuelles variations se rapportant à divers facteurs inconnus et aux hypothèses retenues.

VI. Ressources nécessaires

113. Le choix de la formule du DC-5 nécessiterait l'allocation de ressources propres pour financer une petite équipe de contrôle du projet au sein de la Division de la gestion des installations et des services commerciaux du Bureau des services centraux d'appui, qui assurera la coordination avec l'UNDC, y compris celle des activités décrites plus haut au paragraphe 111. L'équipe devra veiller à ce que le projet réponde pleinement aux besoins de l'Organisation.

114. Le montant estimatif des ressources nécessaires pour l'équipe de contrôle, soit 915 500 dollars, servirait à couvrir les dépenses relatives à trois emplois de temporaire pendant une période initiale de 18 mois au cours de l'exercice biennal 2016-2017, ainsi que les frais afférents aux locaux nécessaires (mobilier, fournitures de bureau, matériel de bureautique, et services de téléphone et d'accès aux réseaux).

L'équipe serait composée d'un coordonnateur de projet principal (D-1), d'un coordonnateur de projet chargé des questions d'architecture et de planification (P-4) et d'un assistant administratif [agent des services généraux (Autres classes)].

115. Le coordonnateur de projet principal serait chargé de gérer et de coordonner toutes les activités courantes. Il serait le principal agent de liaison entre l'équipe de concepteurs de l'UNDC et l'Organisation, et s'occuperait de définir de façon détaillée les besoins de l'Organisation en termes d'espace et de conception, ainsi que de coordonner les activités menées par le consultant indépendant et les départements intéressés de l'Organisation aux fins des études préliminaires, des prévisions de dépenses et des négociations des clauses du bail. Le coordonnateur principal serait également chargé de suivre l'évolution du marché et d'autres facteurs susceptibles d'influer sur l'étude des besoins en locaux à long terme.

116. Le coordonnateur de projet chargé des questions d'architecture et de planification serait essentiellement chargé d'assurer la coordination avec les bureaux et départements de l'Organisation en ce qui concerne les besoins en locaux, y compris en continuant à suivre l'ensemble des effectifs en poste à New York, et les effets qu'auraient d'autres mesures prises par l'Organisation sur ces besoins. L'assistant administratif fournirait un appui administratif au coordonnateur principal et au coordonnateur chargé des questions d'architecture et de planification.

117. Les services consultatifs externes d'un conseiller immobilier indépendant seraient nécessaires pour une période de 18 mois. Ils comprendraient la prestation de services de sous-consultants pour la fourniture de conseils financiers, l'estimation des coûts, la création architecturale, et le courtage immobilier. Les services du consultant seraient fournis aux fins de négocier les clauses du bail avec l'UNDC et l'accord relatif au projet, d'effectuer l'indispensable analyse indépendante des coûts figurant dans les estimations produites par l'UNDC, et de continuer à suivre le marché immobilier. L'architecte assurerait la conception de la part revenant à l'ONU pour ce qui est du tunnel devant relier l'immeuble DC-5 au complexe du Siège. Le coût des services consultatifs est estimé à 1,2 million de dollars. Il s'agirait de services essentiels au vu de l'ampleur et de l'importance du projet, visant à garantir la bonne gestion des risques pendant la phase de conception, si l'Assemblée générale approuvait en définitive cette formule.

118. Les services d'un conseil juridique indépendant seraient nécessaires pendant une période de 18 mois, pour un coût estimatif de 400 000 dollars. Il s'agirait de services spécialisés visant à assister le Bureau des affaires juridiques dans l'établissement des clauses détaillées du bail.

119. Le montant total des ressources nécessaires pour l'équipe de projet et les services consultatifs s'élèverait à 2 515 400 dollars pour l'exercice biennal 2016-2017.

VII. Mesures que l'Assemblée générale est invitée à prendre

120. **L'Assemblée générale est invitée à :**

- a) Prendre note du rapport du Secrétaire général;**
- b) Prier le Secrétaire général d'élaborer plus avant la proposition de la United Nations Development Corporation qui constitue une option tout à fait réaliste et sérieuse;**

- c) **Autoriser le Secrétaire général à prendre les prochaines mesures nécessaires, sans préjudice des décisions qu'elle pourra adopter;**
- d) **Approuver la création de trois emplois de temporaire (autre que pour les réunions) à compter du 1^{er} juillet 2016 pour une période de 18 mois;**
- e) **Ouvrir pour l'exercice biennal 2016-2018, au titre du chapitre 29D (Services centraux d'appui), un crédit de 2 515 400 dollars s'ajoutant à celui prévu dans le projet de budget-programme pour le même exercice, et devant être imputé sur le fonds de réserve;**
- f) **Prier le Secrétaire général de lui soumettre un rapport sur l'état d'avancement du projet à sa soixante et onzième session.**

Annexe I

Analyse financière des formules proposées

Coût à long terme de l'occupation des locaux (2014-2064),
en ce qui concerne uniquement le Secrétariat

Coût total

(En milliers de dollars des États-Unis)

	Nouveau bâtiment		Baux actuels		Baux supplémentaires aux prix du marché		Total		Coût total
	Coût d'occupation	Coûts non récurrents	Coût d'occupation	Coûts non récurrents	Coût d'occupation	Coûts non récurrents	Coût d'occupation	Coûts non récurrents	
Croissance nulle des effectifs									
Bâtiment pelouse nord financé par des contributions volontaires	1 218 500	995 700	603 600	–	3 043 000	120 500	4 865 100	1 116 200	5 981 300
Bâtiment pelouse nord financé par un tiers	3 462 400	–	397 300	–	3 210 200	111 300	7 069 900	111 300	7 181 200
Immeuble DC-5	3 821 000	–	349 400	–	(86 300)	22 300	4 084 100	22 300	4 106 400
Statu quo	–	–	446 600	–	7 790 400	157 600	8 237 000	157 600	8 394 600
Contraction de 0,5 % des effectifs									
Bâtiment pelouse nord financé par des contributions volontaires	1 218 500	995 700	603 600	–	1 785 900	90 800	3 608 000	1 086 500	4 694 500
Bâtiment pelouse nord financé par un tiers	3 462 400	–	397 300	–	1 937 700	93 400	5 797 400	93 400	5 890 800
Immeuble DC-5	3 821 000	–	349 400	–	(1 087 000)	32 100	3 083 400	32 100	3 115 500
Statu quo	–	–	446 600	–	6 544 900	144 900	6 991 500	144 900	7 136 400
Augmentation de 1 % des effectifs									
Bâtiment pelouse nord financé par des contributions volontaires	1 218 500	995 700	603 600	–	6 437 900	162 200	8 260 000	1 157 900	9 417 900
Bâtiment pelouse nord financé par un tiers	3 462 400	–	397 300	–	6 609 900	200 800	10 468 700	200 800	10 669 500
Immeuble DC-5	3 821 000	–	349 400	–	3 262 100	39 200	7 432 500	39 200	7 471 700
Statu quo	–	–	446 600	–	10 881 700	327 600	11 328 300	327 600	11 655 900

Valeur actualisée en dollars de 2015

(En milliers de dollars des États-Unis)

	<i>Nouveau bâtiment</i>		<i>Baux actuels</i>		<i>Baux supplémentaires aux prix du marché</i>		Total		Coût total
	<i>Coût d'occupation</i>	<i>Coûts non récurrents</i>	<i>Coût d'occupation</i>	<i>Coûts non récurrents</i>	<i>Coût d'occupation</i>	<i>Coûts non récurrents</i>	Coût d'occupation	Coûts non récurrents	
Croissance nulle des effectifs									
Bâtiment pelouse nord financé par des contributions volontaires	564 400	719 700	501 800	–	1 137 700	82 000	2 203 900	801 700	3 005 600
Bâtiment pelouse nord financé par un tiers	1 754 500	–	350 600	–	1 260 700	85 300	3 365 800	85 300	3 451 100
Immeuble DC-5	2 355 000	–	312 800	–	(32 600)	17 600	2 635 200	17 600	2 652 800
Statu quo	–	–	388 400	–	3 055 500	117 200	3 443 900	117 200	3 561 100
Contraction de 0,5 % des effectifs									
Bâtiment pelouse nord financé par des contributions volontaires	564 400	719 700	501 800	–	662 600	60 400	1 728 800	780 100	2 508 900
Bâtiment pelouse nord financé par un tiers	1 754 500	–	350 600	–	768 000	69 900	2 873 100	69 900	2 943 000
Immeuble DC-5	2 355 000	–	312 800	–	(408 300)	24 000	2 259 500	24 000	2 283 500
Statu quo	–	–	388 400	–	2 588 800	107 800	2 977 200	107 800	3 085 000
Augmentation de 1,1 % des effectifs									
Bâtiment pelouse nord financé par des contributions volontaires	564 400	719 700	501 800	–	2 507 100	116 000	3 573 300	835 700	4 409 000
Bâtiment pelouse nord financé par un tiers	1 754 500	–	350 600	–	2 636 500	156 700	4 741 600	156 700	4 898 300
Immeuble DC-5	2 355 000	–	312 800	–	1 306 400	34 400	3 974 200	34 400	4 009 600
Statu quo	–	–	388 400	–	4 253 000	242 100	4 641 400	242 100	4 883 500

Annexe II

Analyse de sensibilité de l'effet des différentes hypothèses

Le tableau ci-après illustre l'incidence relative des éventuelles variations futures des nombreuses hypothèses de modélisation essentielles retenues aux fins des calculs effectués aux fins de l'analyse financière sur 50 ans (variations concernant une croissance nulle des effectifs)

	<i>Hypothèse actuelle</i>	<i>Variation</i>	<i>Incidence (valeur actualisée, millions de dollars É.-U.)</i>	<i>Variation</i>	<i>Incidence (valeur actualisée, millions de dollars É.-U.)</i>
Espaces autres que les bureaux (superficie brute en pieds carrés)					
Formule 1	319,758	+50,000	+201	-50,000	-201
Formule 2	283,301	+50,000	+222	-50,000	-222
Formule 3	283,301	+50,000	+227	-50,000	-227
Formule 4	228,837	+50,000	+201	-50,000	-201
Nombre de fonctionnaires					
Formule 1	3,210	+250	+169	-250	-169
Formule 2	3,210	+250	+187	-250	-187
Formule 3	3,210	+250	+190	-250	-190
Formule 4	3,210	+250	+186	-250	-186
Superficie brute dans un immeuble détenu en pleine propriété (en pieds carrés par personne)					
Formule 1	168	-25	-120	+25	+120
Formule 2	168	-25	-133	+25	+133
Formule 3	168	-25	+25	+25	-25
Formule 4	168	-25	-356	+25	+356
Taux d'intérêt (Formule 2 : bâtiment de la pelouse nord financé par un emprunt)					
	5,67 %	+50 points de base	+57	-50 points de base	-74
Taux d'intérêt (Formule 3 : DC-5)					
	5,11 %	+50 points de base	+127	-50 points de base	-121
Loyers du marché (en dollars par mètre carré)					
Formule 1		+5 dollars/pied 78 carré louable		-5 dollars/pied +50 carré louable	-50
Formule 2		+5 dollars/pied 78 carré louable		-5 dollars/pied +55 carré louable	-55
Formule 3		+5 dollars/pied 78 carré louable		-5 dollars/pied -10 carré louable	+10
Formule 4		+5 dollars/pied 78 carré louable	+143	-5 dollars/pied carré louable	-143